

# PROJECT RESIDENTIE JACKIE

FINANCIERING VAN BOUWPROJECT BESTAANDE UIT 14 NIEUWE APPARTEMENTEN

PROJECTEIGENAAR: JDP BOUW

JANUARI 2025



# Inhoudsopgave

---

Disclaimer	P. 3
I. Overzicht van het project	P. 4
II. Algemene beschrijving van het project	P. 5
III. De ligging	P. 12
IV. Het uitvoeringsschema	P. 13
V. De Projectdrager en zijn vertegenwoordigers	P. 14
VI. De bankfinanciering	P. 15
VII. De obligatiefinanciering	P. 16
VIII. Verwachte rentabiliteit en financieel overzicht van het project	P. 17
IX. Overzicht van kosten en financiering	P. 18
X. Kastroomplan	P. 19
XI. Sterktes en aandachtspunten van het project	P. 21
XII. Eerdere projecten	P. 22
Bijlage 1: Gemiddelde prijzen voor appartementen in St Truiden	P. 23
Bijlage 2: Jaarrekeningen JDP Bouw en JDP Grond	P. 24



# Disclaimer

---

Dit informatiememorandum, dat een financiële en commerciële presentatie van het project "**Residentie Jackie**" (hierna "het **project**"), is opgesteld door BeeBonds BV (hierna "BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het management of de directie van **JDP Bouw NV**. Het management is als enige verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

BDO, het audit- en advieskantoor, heeft de Beschrijvende Nota doorgenomen en heeft geen redenen gevonden om aan te nemen dat deze geen getrouw beeld geeft van de informatie die door het bestuursorgaan is verstrekt.

De opstelling van de Beschrijvende Nota omvat geen beoordeling of aanbeveling ten aanzien van de wenselijkheid van een investering in en aankoop van de door de Projectdrager uitgegeven obligaties. Indien een investeerder beslist om te investeren, doet hij dit op eigen en volledige verantwoordelijkheid en is hij verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse te maken.

Het Project houdt commerciële, financiële en constructierisico's in waarvoor BeeBonds geen enkele verantwoordelijkheid draagt.

Elke belegger-gebruiker van deze Beschrijvende Nota verbindt zich ertoe geen enkele vordering in te stellen of actie te ondernemen tegen BeeBonds of te dreigen met dergelijke acties die voortvloeien uit (of in verband staan met) de Beschrijvende Nota of het gebruik ervan.

Deze clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving door BeeBonds.

# I. Overzicht van het Project



## Residentie Jackie te Sint-Truiden

- **Johan de Peuter** heeft meer dan 20 jaar ervaring in vastgoedontwikkeling.
- Met zijn 2 bedrijven **JDP Grond** en **JDP Bouw**, concentreert hij zich hoofdzakelijk op residentiële bouwprojecten met bouwprogramma's van 10 tot 25 units.
- **JDP Bouw** treedt bij elk project op als hoofdaannemer voor de volledige bouwwerken. Door alles in eigen beheer te houden wordt kostenbesparingen gerealiseerd op de bouwkosten.
- **JDP Grond** heeft 2 strategisch gelegen gebouwen op 2 aangrenzende terreinen in Sint-Truiden centrum gekocht om het project **Residentie Jackie** te ontwikkelen.



## Doel van de financiering

- **JDP Bouw** wil via BeeBonds-beleggers 600 k EUR via een obligatielening ophalen voor de financiering van het Project Jackie te Sint-Truiden.
- Het project bestaat uit de grondige renovatie van de 2 bestaande gebouwen om plaats te maken voor 14 nieuwe appartementen met 17 parkeerplaatsen, 14 kelders, een gemeenschappelijke groene ruimte en 3 privétuinen.
- De bouwvergunning werd verleend op 27/9/2024 en is nu definitief. KBC Bank zorgde voor de financiering van het project. De verkoop in de toekomstige staat van voltooiing (volgens de wet Breyne) zal beginnen in februari 2025, de werken in mei 2025 en zullen 2 jaar duren.



## De kerncijfers

- Verkoppen: **5.592 k EUR**
- Totale kosten: **4.646 k EUR**
- Verwachte marge : **947 k EUR**



## De obligatie-financiering (via BeeBonds)

- Maximum bedrag: **600 k EUR**
- Minimum bedrag: **500 k EUR**
- Bruto rentevoet: **10 % / jaar**
- Looptijd: **36 maanden**
- Zekerheden: **Medeschuldenaarschap** van JDP Grond (zusterbedrijf van JDP Bouw en eigenaar van de grond) en **persoonlijke, hoofdelijke en ondeelbare garantstelling** van Johan De Peuter voor de gehele obligatielening.



## Milieuaspecten

- Het project **Residentie Jackie** gaat gebouwd worden volgens de laatste wetgevingen. E-peil is 30, het is BEN (Bijna Energie Neutraal).
- Er worden zonnepanelen geplaatst volgens de mogelijkheden op de platte en gevegetaliseerde daken. Verwarming wordt voorzien door warmtepompen.
- Alle 17 ondergrondse parkeerplaatsen zullen het opladen van EV toestaan en er zijn 28 fietsparkeerplaatsen voorzien.
- Daarnaast zijn er een regenwatertank en ruimte voor een hoogspanningscabine voor Fluvius, de beheerder van het elektriciteitsnet, gepland.



## De ligging

- Het gebouw ligt in het centrum van **Sint-Truiden**, tussen de Leopold II straat en Rijschoolstraat.
- Residentiële mooie wijk in hartje **Sint-Truiden**.
- Op 500m van de Markt, Station, winkels en andere "places to be" in Sint-Truiden.
- De stad is een sterke groeipool op het vlak van vernieuwende stadsontwikkeling met duidelijke aantrekking van kandidaat-kopers.
- **Sint-Truiden** ligt 15 km van de E40 autosnelweg Brussel-Luik. Treinen vanuit het station van Sint-Truiden bieden rechtstreekse verbindingen naar Genk, Hasselt, Leuven en Brussel.

## II. Algemene beschrijving van het project



Bron: Projectleider

- Het project “Residentie Jackie” is een kleinschalig residentieel bouwproject waarbij kwaliteit de absolute prioriteit geniet.
- JDP Bouw verwierf de gronden en bestaande gebouwen in 2 fasen voor een totaalbedrag van EUR 502k (inclusief kosten) van dezelfde verkoper:
  - 1/ verwerving van PCWI NV, eigenaar van gebouw 50/50a Leopold II-straat en gebouw Rijschoolstraat 47, voor 296k EUR (inclusief kosten).
  - 2/ verwerving van het gebouw Leopold II-straat 48 voor 206k EUR (inclusief kosten).
- Het nieuwe complex zal bestaan uit 14 appartementen op 2 gebouwen aan weerszijden van het perceel met grote terrassen en/of privétuinen, 17 parkeerplaatsen en 14 privékeders - Blok A Leopold II straat en Blok B Rijschoolstraat.
- Sterke inzet op **duurzaamheid** (fossielvrij door middel van warmtepompen) en een kwalitatieve **groenaanleg** van de projectsite.
- De gebouwen in het centrum van Sint-Truiden zullen een **hedendaags ontwerp**, een **marktconforme prijs/kwaliteit-verhouding** en een **doordacht aanbod** (1-, 2- en 3-slaapkamer appartementen voor zowel bewoners als investeerders) hebben.
- Het gebouw zal uit 4 verdiepingen bestaan met 3 dakappartementen.
- De hoofdaannemer van het gebouw is JDP Bouw met Drieskens & Dubois als architecten en PUUR als landschapsarchitect voor de bijhorende groene zone.

## II. Algemene beschrijving van het project

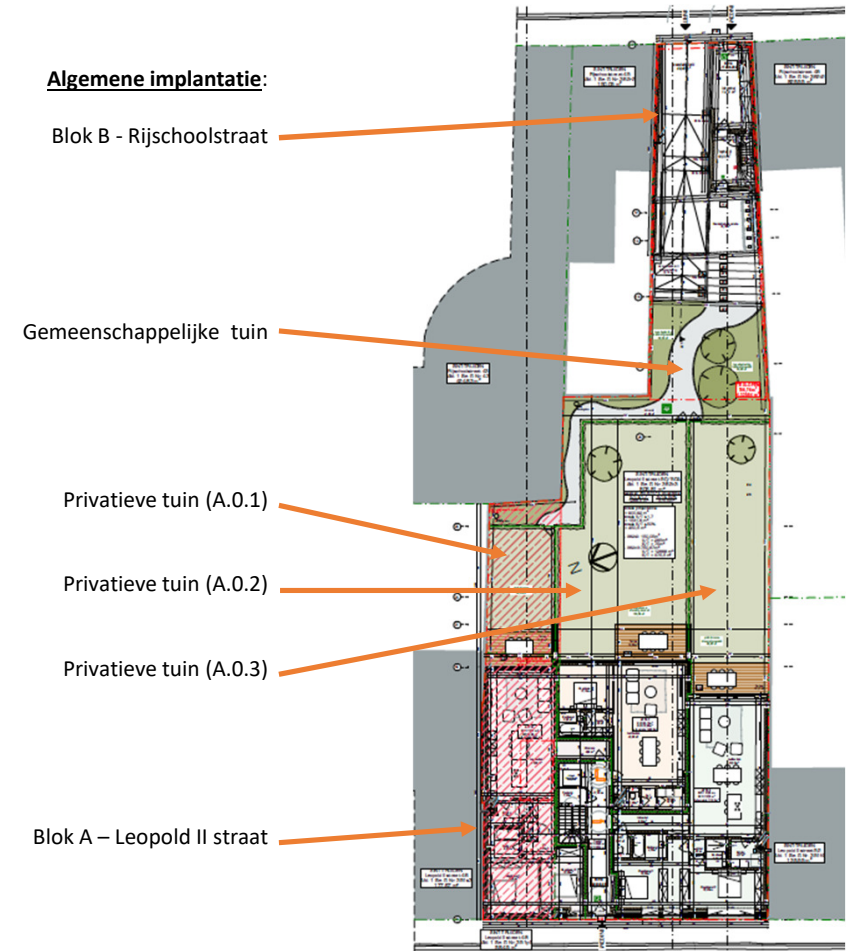
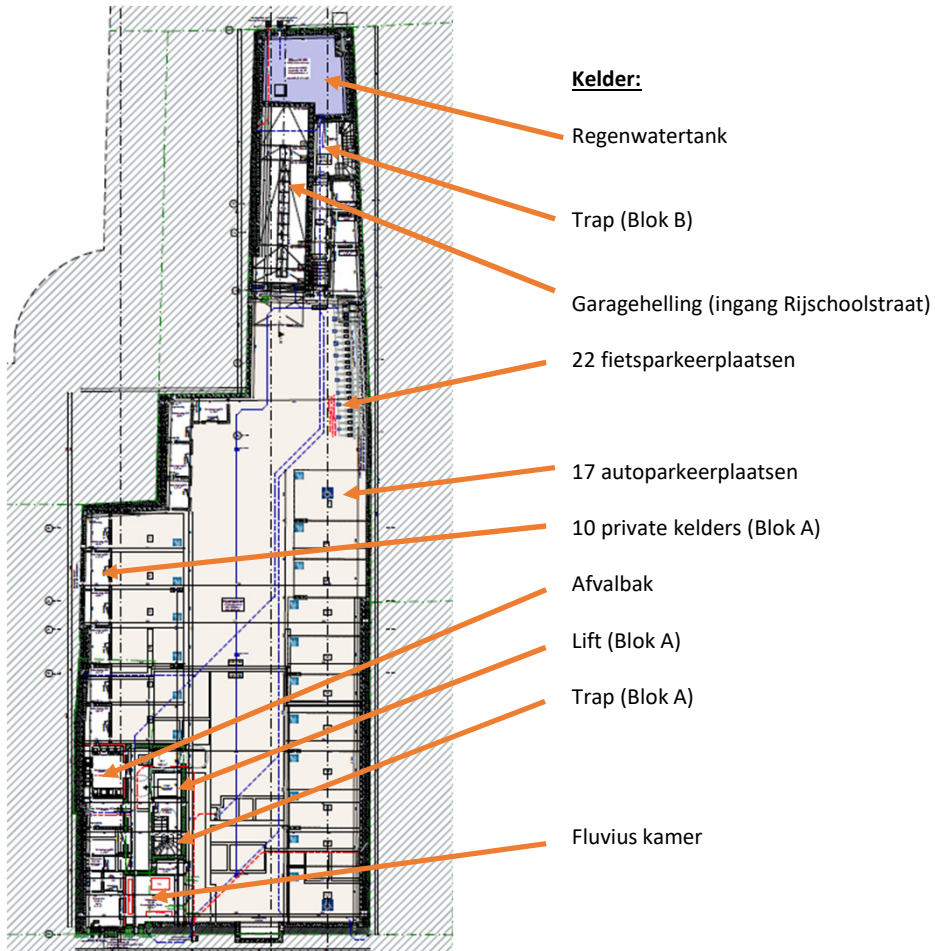
Appartement	Niveau	slaapkamers	Bruto Opp. m <sup>2</sup>	Bruto terras(sen) m <sup>2</sup>	Privatieve Tuin m <sup>2</sup>	Opp. + terras/tuin (* )	Verkoopprijs per m <sup>2</sup>	Grondwaarde	Constructie waarde	Totaal excl. BTW
<b>Gelijkvloers</b>										
A.0.1	0	2	110.22	11.90	36.57	119.83	€ 3,549	€ 105,795	€ 319,510	€ 425,306
A.0.2	0	1	80.15	12.50	133.56	99.76	€ 3,801	€ 88,075	€ 291,059	€ 379,134
A.0.3	0	2	131.36	12.11	98.92	147.31	€ 3,455	€ 130,058	€ 378,903	€ 508,960
<b>1ste verdieping</b>										
A.1.1	1	2	75.90	10.75		81.28	€ 3,602	€ 71,758	€ 220,969	€ 292,727
A.1.2	1	1	77.87	8.20		81.97	€ 3,246	€ 72,371	€ 193,679	€ 266,050
A.1.3	1	2	117.02	10.42		122.23	€ 3,246	€ 107,917	€ 288,805	€ 396,722
B.1.1	1	2	90.35	7.74		94.22	€ 3,607	€ 83,187	€ 256,657	€ 339,844
<b>2de verdieping</b>										
A.2.1	2	1	57.92	17.42		66.63	€ 3,691	€ 58,828	€ 187,082	€ 245,910
A.2.2	2	1	77.86	9.21		82.47	€ 3,612	€ 72,808	€ 225,067	€ 297,876
A.2.3	2	2	95.37	19.33		105.04	€ 3,675	€ 92,736	€ 293,265	€ 386,000
B.2.1	2	2	90.35	7.74		94.22	€ 3,769	€ 83,187	€ 271,947	€ 355,134
<b>3de verdieping</b>										
A.3.1	3	1	74.42	19.52		84.18	€ 4,057	€ 74,323	€ 267,206	€ 341,529
A.3.2	3	1	86.69	9.21		91.30	€ 4,109	€ 80,604	€ 294,570	€ 375,175
B.3.1	3	2	84.52	8.45		88.75	€ 4,345	€ 78,353	€ 307,248	€ 385,601
			1250.00	164.50	269.05					
						1359.16	€ 3,676	€ 1,200,000	€ 3,795,967	€ 4,995,967

\* Gewogen oppervlakte van flats: flat x 100% + terrassen x 33% + tuinen x 10%

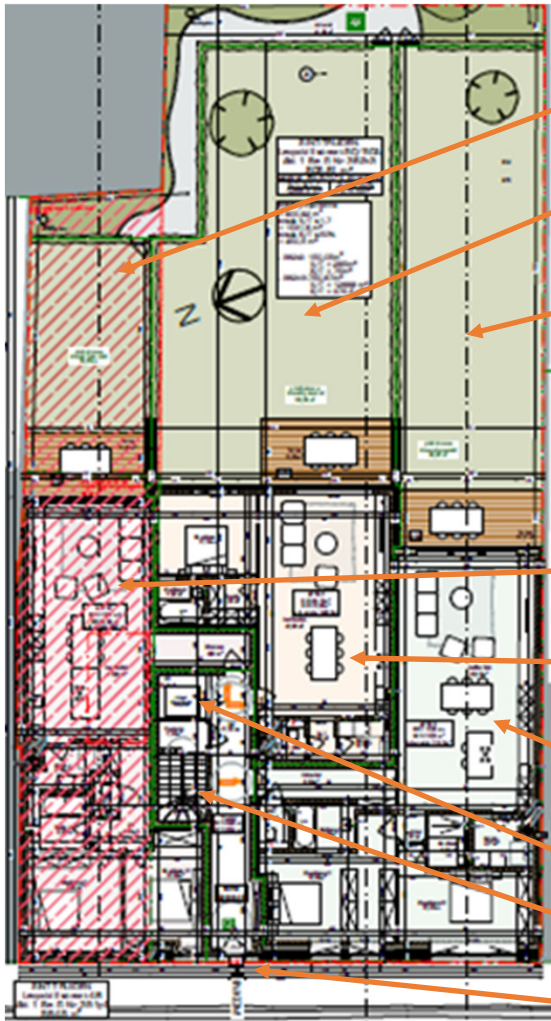
- Het project omvat appartementen met 1 en 2 slaapkamers, terrassen en privétuinen voor de woningen op de gelijkvloers. De verkoopprijzen (exclusief btw) variëren van 246k€ tot 509k€, voor een totaal exclusief kelders en parkings van 4.995.967€ of **3.676€/m<sup>2</sup>**.
- De 17 ondergrondse parkeerplaatsen worden verkocht voor 32k€ tot 45k€, afhankelijk van hun grootte, voor een totaal van 498.400€ (exclusief btw).
- De 14 privé kelders worden verkocht voor 5,6k€ tot 9,3k€, ook afhankelijk van hun grootte, voor een totaal van 98.000€ (exclusief btw).
- Dit brengt de totale verkoop voor het project op **5.592.367€** (exclusief btw).

Bron: Projecteigenaar

## II. Algemene beschrijving van het project



## II. Algemene beschrijving van het project



**Blok A – Leopold II straat – gelijkvloer :**

Privatieve tuin (A.0.1)

Privatieve tuin (A.0.2)

Privatieve tuin (A.0.3)

**Blok A – Leopold II straat – 1ste verdieping :**

Appartement A.0.1 (2 slaapkamers)

Appartement A.0.2 (1 slaapkamer)

Appartement A.0.3 (2 slaapkamers)

Lift

Trap

Ingang Leopold II straat

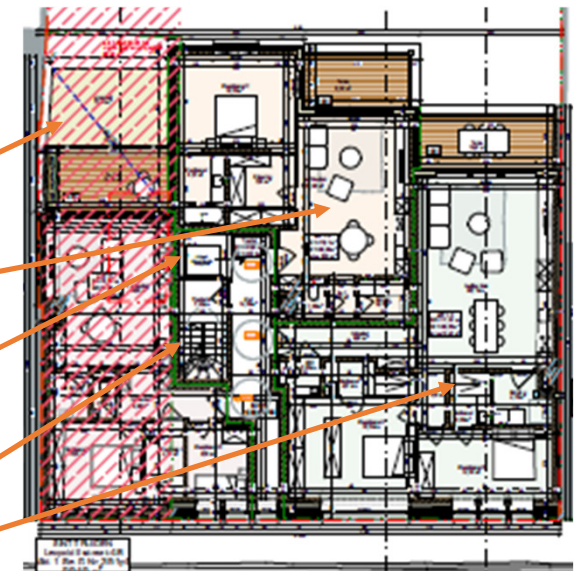
Appartement A.1.1 (2 slaapkamers)

Appartement A.1.2 (1 slaapkamer)

Lift

Trap

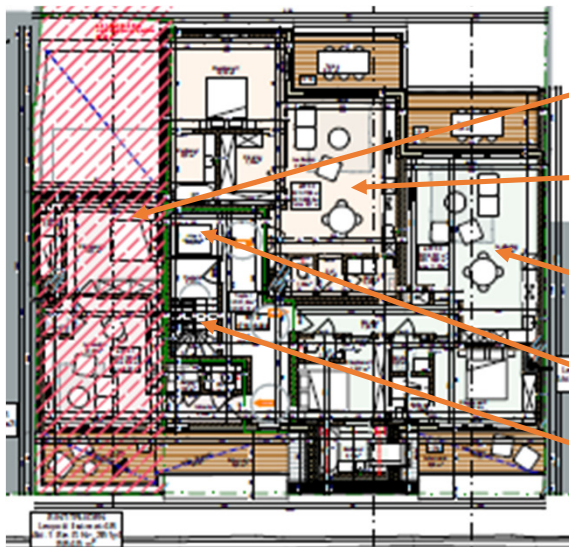
Appartement A.1.3 (2 slaapkamers)





## II. Algemene beschrijving van het project

### Blok A – Leopold II straat – 2de verdieping :



Appartement A.2.1 (1 slaapkamer)

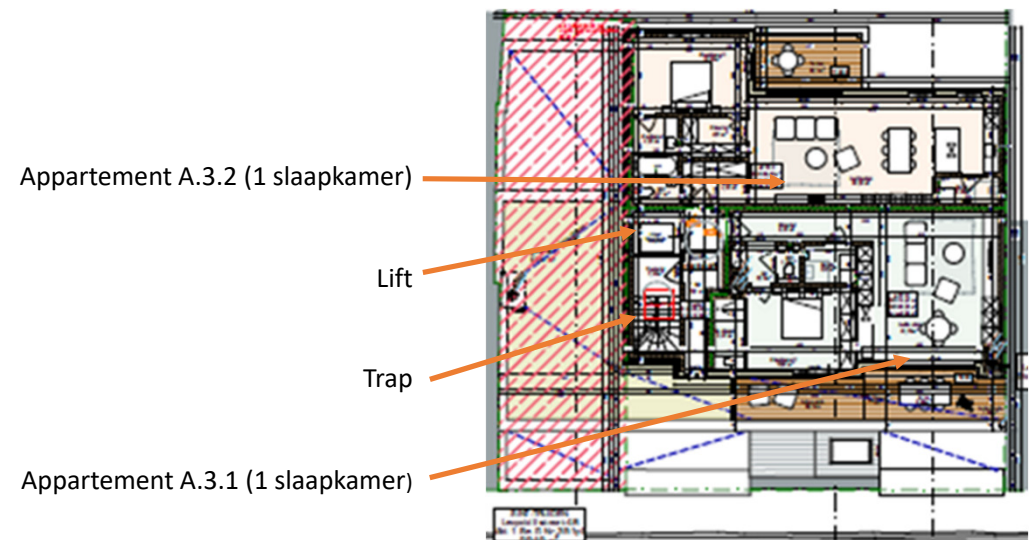
Appartement A.2.2 (1 slaapkamer)

Appartement A.2.3 (2 slaapkamers)

Lift

Trap

### Blok A – Leopold II straat – 3de verdieping :



Appartement A.3.2 (1 slaapkamer)

Lift

Trap

Appartement A.3.1 (1 slaapkamer)

## II. Algemene beschrijving van het project

---



**Blok B – Rijschoolstraat – 1ste verdieping :**

Appartement B.1.1 (2 slaapkamers)

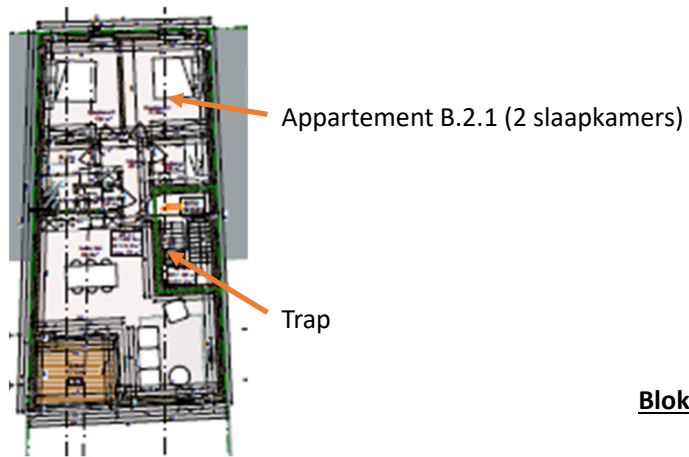
Trap



## II. Algemene beschrijving van het project

---

**Blok B – Rijschoolstraat – 2de verdieping :**



**Blok B – Rijschoolstraat – 3de verdieping :**

Appartement B.3.1 (2 slaapkamers)

Trap



### III. De ligging

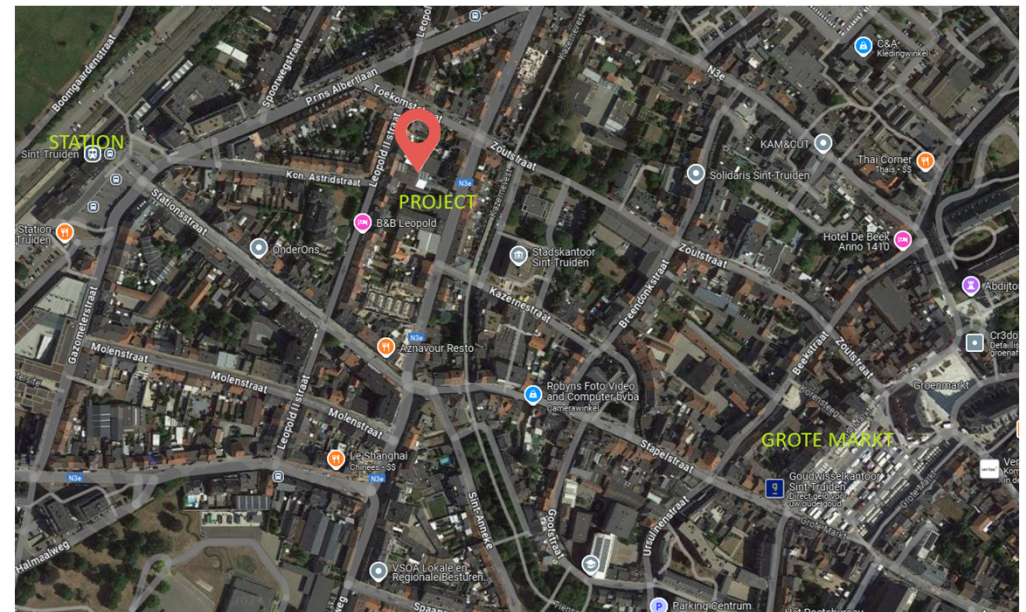
Tussen 48-50 Leopold II straat en 47 Rijschoolstraat , Sint-Truiden



- Sint-Truiden telt 41.962 inwoners en is daarmee qua inwoners de vierde gemeente van Limburg.
- Sint-Truiden heeft een klein charmant centrum met een prachtig belfort en verschillende historische gebouwen. De Luikerstraat, Diesterstraat en Stapelstraat zijn de bekendste winkelstraten. De wekelijkse markt is op zaterdag, altijd gemakkelijk voor werkende mensen.
- Sint-Truiden is een sterke groeipool op het vlak van vernieuwende stadsontwikkeling.
- Straat met oude gerestaureerde panden / herenhuizen.

Bron: Projecteigenaar en Google Maps

Pal in het centrum van Sint-Truiden



De Léopold II straat is een zeer rustige straat met eenrichtingsverkeer, ideaal gelegen dicht bij het stadscentrum, tussen het centrale plein (Groenmarkt) en het station.



Het station van Sint-Truiden ligt op wandelafstand (250m). Sint-Truiden wordt bediend door IC-03 treinen (één trein per uur) die rijden tussen Genk - Hasselt - Landen - Leuven - Brussel - Gent - Brugge - Blankenberge, ondersteund door Piekijdtreinen (P).

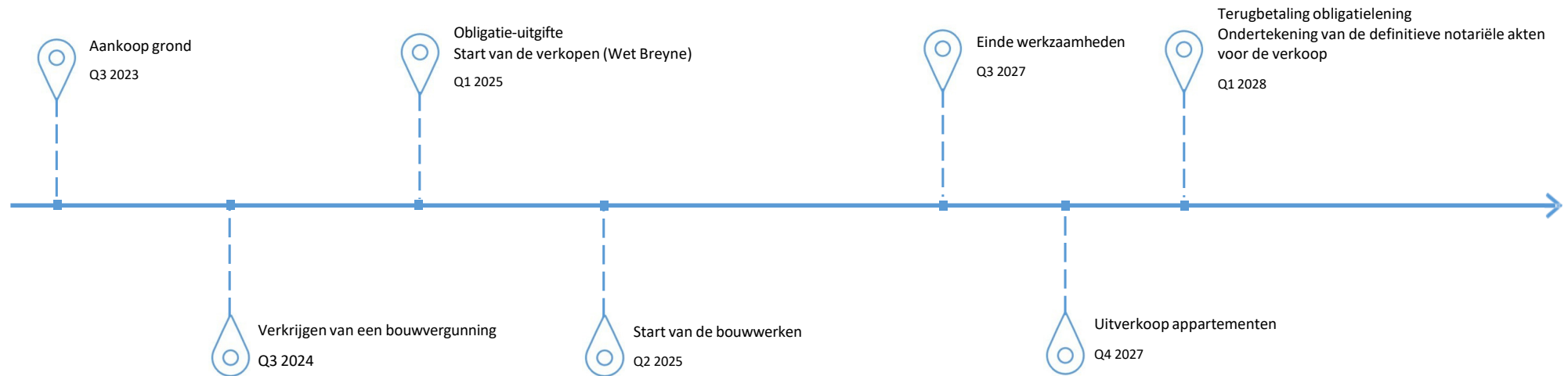


Bushalte De Lijn op 150m voor lokale dienst en omliggende steden.



Ruim winkelaanbod in het centrum (500m van Groenmarkt) en een hele resem winkels zoals Carrefour, Colruyt, Action,... vlak in de buurt.

## IV. Het uitvoeringsplan



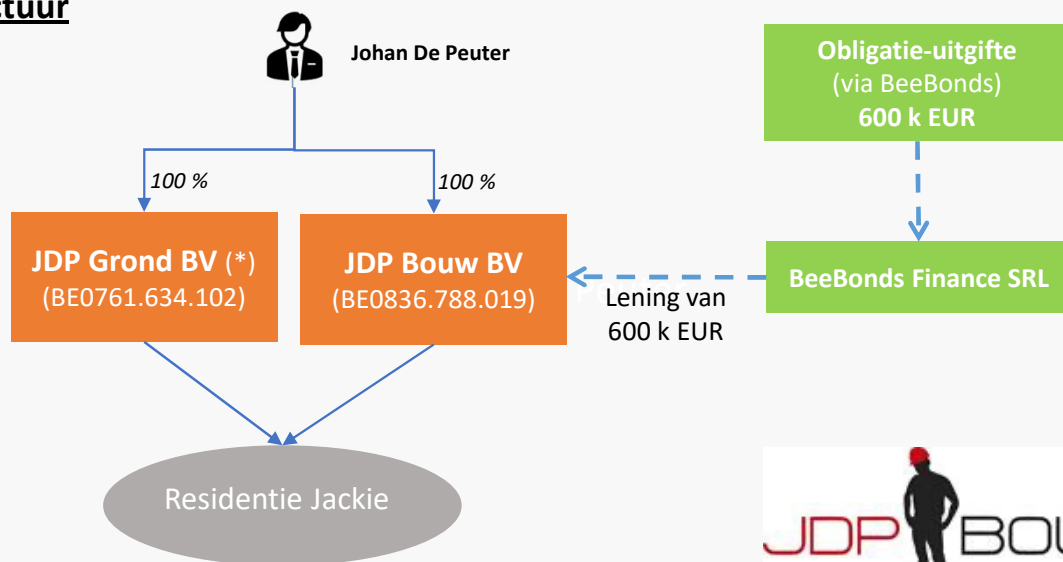
### Aanvullende opmerkingen

- De toekenning van de omgevingsvergunning gebeurde op **27/09/24**.
- De projectgrond is eigendom van JDP Grond bv en er werd een opstalrecht (RvO) toevertrouwd aan JDP Bouw middens een notariële opstalakte.
- De constructiewerken worden gestart in zomer 2025 door JDP Bouw BV met de ondergrondse constructies. De oplevering is gepland in **Q3/2027**.
- De commercialisatie van de appartementen zal van start gaan in februari 2025.
- Johan De Peuter werkt samen met een communicatiebureau in de regio, gespecialiseerd in vastgoedmarketing: "Hands" ([www.hands.be/expertises/vastgoed-marketing/](http://www.hands.be/expertises/vastgoed-marketing/)) om een proactieve en innovatieve verkoopstrategie te implementeren in vergelijking met wat over het algemeen in de sector wordt gedaan. Het makelaarskantoor dat verantwoordelijk is voor de marketing is een Limburgs kantoor: "Goed Gevonden" ([www.goed-gevonden.be](http://www.goed-gevonden.be)).



## V. De Projectdrager

### Structuur



#### JDP Bouw (Projectleider)

- **Naam en rechtsvorm:** JPD Bouw BV
- **Oprichtingsdatum:** 20/06/2011
- **Ondernemingsnummer:** BE0836 788 019
- **Adres:** Plompaertstraat 32 - Diepenbeek 3590
- **Bestuurder:** Johan De Peuter
- **Activiteit:** Projectontwikkeling en bouw



Johan De Peuter

**Johan De Peuter**, oprichter en bestuurder van **JDP Bouw**, heeft 20 jaar ervaring in de ontwikkeling van bouwaanneming, vastgoed- en bouwprojecten, en combineert een degelijke **opleiding** (Industrieel Ingenieur in Industrieel Ontwerpen) met **ervaring** (van 2014 tot 2024 als projectontwikkelaar –ruim 200 entiteiten ontwikkeld- en vanaf 2019 ook als bouwpromotor -ruim 500 ontwikkeld in eigen beheer en in opdracht van andere bouwondernemingen).

Zijn activiteiten bracht hij onder in twee vennootschappen. Een bouwfirma en een groundbank.

**JDP Bouw** werd opgericht in 2011 voor de bouw en ontwikkeling van residentiële vastgoed- en bouwprojecten. De onderneming concentreert zich hoofdzakelijk op residentiële bouwprojecten met een bouwprogramma van 10 tot 25 units.

**JDP Bouw** treedt bij elk project op als hoofdaannemer voor de volledige bouwwerken. Door alles in eigen beheer te doen wordt een kostenbesparing bereikt tot 10% op de bouwkosten. **JDP Bouw** steunt hierbij op een projectteam van vaste medewerkers voor project- en bouwmanagement, en vertrouwt op een netwerk van bouwpartners met wie reeds lang en vaak wordt samengewerkt

**JDP Bouw** focust op Vlaanderen en geeft deze projecten steeds een **ecologische** meerwaarde. Zij zetten sterk in op milieumanagement in de breedste zin van het woord; Niet alleen op het vlak van bouwtechnieken en bouwkundige aspecten, maar ook in samenwerking met alle stakeholders (grondeigenaren, omwonenden en overheden).

**JDP Grond** is betrokken bij het gronddeel van de projecten, wat het mogelijk maakt om belastingen en registratierechten te optimaliseren.

(\*) PCWI NV was eigenaar van het gebouw Leopoldstraat II 50 & 50a, werd overgenomen door JPB Bouw en geïntegreerd in JDP Bouw via een geruisloze fusie op 20/12/2024.

Bron: Projecteigenaar

## VI. De bankfinanciering

---

De geplande bancaire financiering voor het project "Residentie Jackie" is als volgt:

1/ Een banklening (doorlopend voorschot) van KBC Bank voor de bouw van het gebouw (14 appartementen) met de volgende kenmerken:

- Maximaal leenbedrag: EUR 1594.000,00
- Vervaldatum 12 november 2027
- Opnames van minimum 25.000,00 EUR voor een termijn van 7 dagen tot 12 maanden
- Rente tegen EURIBOR + 1,37%

2/Een voltooiingswaarborgen (Wet Breyne) van KBC Bank ten gunste van JDP Bouw voor de bouwwerken en de verkoop van de flats met de volgende kenmerken:

- Maximaal leenbedrag: EUR 890.000,00 + EUR 2.885.000,00 (2 aparte kredietlijnen)
- Het maximaal bedrag van de garanties zal geboekt worden volgens de vooruitgang van de werken
- Rente van 1,25% bruto per jaar die jaarlijks wordt betaald

Deze 2 kredietlijnen worden geleverd met de volgende garanties en voorwaarden:

- Volmacht tot het vestigen van een hypotheek van EUR 5.369.000,00 op de grond en het te bouwen gebouw
- De grond is eigendom van PCWI NV(\*) en JDP Grond BV, die aan JPB Bouw BV een opstalrecht van minstens 3-5 jaar heeft verleend voor de bouw
- Bewijs van eigen inspanning van EUR 632.000,00 op de bankrekening van het project
- Voorverkoopovereenkomsten voor minimum EUR 1.870.000,00 (exclusief BTW)
- De opbrengst van de verkopen wordt gestort op een verpande rekening ten gunste van de bank
- Verpanding op koopvorderingen verleend door PCWI NV, JDP Grond BV en JDP Bouw BV op al de kopers van appartementen/of garageboxen in het project in oprichting Sint-Truiden Leopold II straat 48/50 uit hoofde van koopovereenkomsten

(\*) PCWI NV was eigenaar van het gebouw Leopoldstraat II 50 & 50a, werd overgenomen door JPB Bouw en geïntegreerd in JDP Bouw via een geruisloze fusie op 20/12/2024.

## VII. De obligatiefinanciering

---

- Projectdrager: JDP Bouw BV
- Emittent: BeeBonds Finance SRL
- Bedrag: Min. 500 k EUR en Max. **600 k EUR**
- Looptijd: **36 maanden** vanaf de datum van uitgifte van de obligaties
- Bruto jaarlijkse interesten: **10 %**, jaarlijks uitgekeerd
- **Obligatie-uitgifte** onderworpen aan het Belgische recht
- De fondsen zullen worden gebruikt om de constructie van het gebouw (block A en B) van **het project “Residentie Jackie”** te Sint-Truiden te financieren
- De terugbetaling zal gebeuren uit **de verkoopopbrengsten van het project “Residentie Jackie” te Sint-Truiden**
- Geleend kapitaal wordt **volledig terugbetaald** op de eindvervaldatum of vervroegd van de investering
- De projecteigenaar verbindt zich ertoe het geleende kapitaal **uitsluitend** te gebruiken voor de financiering van de werkzaamheden aan **het project “Residentie Jackie”**
  
- **Garanties:**
  - Medeschuldenaarschap van JDP Grond (zusterbedrijf van JDP Bouw en eigenaar van de grond)
  - Persoonlijke, hoofdelijke en ondeelbare garantstelling van Johan De Peuter voor de gehele obligatielening
- **Gereserveerde interesten:** Bij het begin van de uitgifte wordt **een bedrag van 200 k EUR gereserveerd** om de betaling van de jaarlijkse interesten en om eventuele kosten te voldoen die ontstaan als gevolg van het in gebreke blijven van de projecteigenaar
  
- **Driemaandelijke verslaggeving aan BeeBonds** (zal ter beschikking van de obligatiehouders worden gesteld)



## VIII. Verwachte rendabiliteit van het Project

	Prix de vente	Surface m <sup>2</sup> (*)	
Verkoop - appartementen (grond)	1,200,000 €		
Verkoop - appartementen (constructie)	3,795,967 €		
<b>Totaal geschatte verkopen appartementen</b>	<b>4,995,967 €</b>	<b>1,356.16</b>	<b>3,684 €</b>
Verkoop - kelders & garages (grond)	143,252 €		
Verkoop - kelders & garages (constructie)	453,149 €		
<b>Totaal geschatte verkopen</b>	<b>5,592,367 €</b>		
Kosten van het project	Kosten	# m <sup>2</sup> (*)	Kosten/m <sup>2</sup>
Vastgoed aankoop (kosten inclusief)	501,883 €		
Bouwwerken	3,297,676 €	1,356.16	2,432 €
Erelonen en diverse kosten	278,394 €		
Verkoopkosten	195,733 €		
<b>Totale projectkosten (voor fin. kosten)</b>	<b>4,273,686 €</b>		
Marge voor financiële kosten	1,318,681 €		
ROI voor financiële kosten	23.6%		
Financiële kosten	Bedrag	In % totaal	
Rente op bancaire lening & voltooingswaarborg	151,354 €	40.7%	
Rente op obligatielening via BeeBonds	180,000 €	48.4%	
Financieringskosten	40,800 €	11.0%	
<b>Totale financiële kosten</b>	<b>372,154 €</b>	<b>100.0%</b>	
<b>Totale kosten (met financiële kosten)</b>	<b>4,645,839 €</b>		
<b>Marge voor belastingen</b>	<b>946,527 €</b>		
ROI voor belastingen	16.9%		
Financiering	Bedrag	In % totaal	
Banklening	200,000 €	4.3%	
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	600,000 €	12.9%	
Eigen vermogen	431,683 €	9.3%	
<b>Totale externe financiering</b>	<b>1,231,683 €</b>	<b>26.5%</b>	
Voorverkopen en verkopen	3,414,156 €	73.5%	
<b>Totale financiering</b>	<b>4,645,839 €</b>	<b>100.0%</b>	
Loan to value (= (bancaire lening + obligatie-uitgifte) / verkopen)		<b>14.3%</b>	

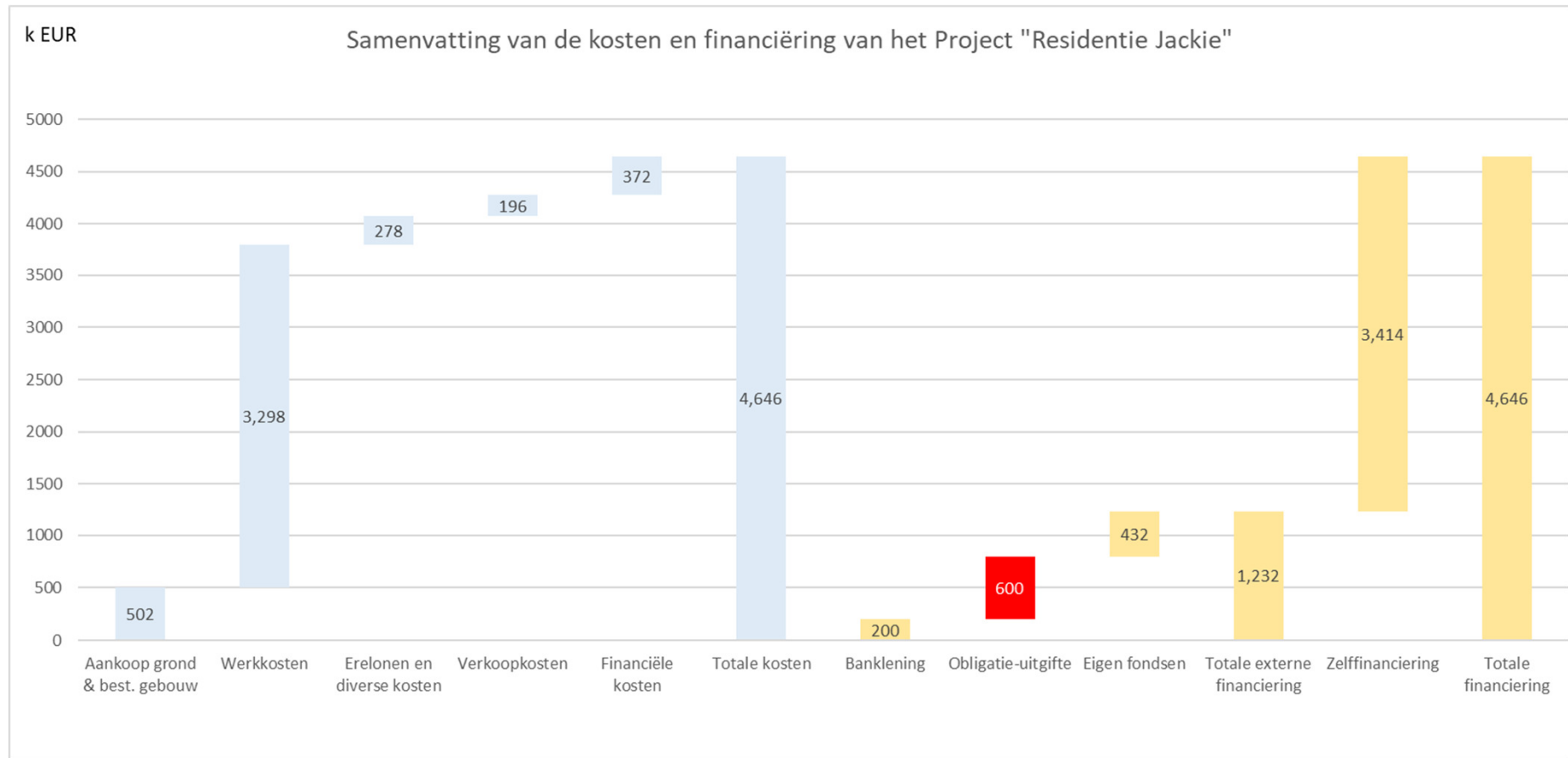
Opmerking: cijfers zijn exclusief BTW

(\*) De oppervlakten zijn de gewogen oppervlakten exclusief kelders en parkings. Voor de verkoopprijzen per m<sup>2</sup>

Bron: Projecteigenaar

- De grond werd verworven door **JDP Grond**, die aan **JDP Bouw** een opstalrecht met afstand van recht van opstal (RvA) verleende om de werken uit te voeren.
- **JDP Bouw** zal instaan voor de bouw en zal de verkoopopbrengst ontvangen die overeenstemt met het bouwgedeelte, geraamd op 3.796 k EUR. Het saldo van 1.200 k EUR (grondgedeelte) zal terugvloeien naar **JDP Grond**.
- De kosten voor de bouw van het nieuwe gebouw (blokken A en B) worden geschat op 3.298 k EUR, of 2.432 EUR/m<sup>2</sup>. Er is een marge van 2,5% toegevoegd voor onvoorziene kosten.
- Als hoofdaannemer en bouwheer voor dit project, zal ook Johan De Peuter een totale bedrag van 316 k EUR factureren (berekend in de bouwkosten).
- Erelonen en diverse kosten omvatten technische, beveiligings-, engineering-, EPB- en tuinkosten van 158 k EUR en architect kosten van 120 k EUR.
- De verkoopkosten omvatten makelaarscommissies (2,5% van de verkoopprijs exclusief btw) en marketingkosten (56 k EUR).
- De Projectmarge (vóór belastingen) is aan 947 k EUR voorzien of 16,9% (marge vóór belastingen / totale geschatte omzet).
- De aandeelhouders eigen fondsen voor het project bedragen 432 k EUR.
- Gezien de voorverkoopvereiste van de bank, het Wet Breyne-regime en de gerelateerde voorschotten van de kopers, zal het beroep op bankkrediet beperkt blijven tot een voorschot van 200 k EUR voor de aankoop van de grond en de financiële voltooingswaarborg.
- 73% van de totale kosten van het project worden zelf gefinancierd, dankzij de verkoop buiten plan (onder de Wet Breyne).

## IX. Overzicht van kosten en financiering



Cijfers exclusief BTW

# X. Kasstroomplan

Kasstroomplan - EUR	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	T1 2028	Total
Cash begin van de periode	0 €	0 €	51,131 €	720,233 €	1,102,941 €	1,707,400 €	1,777,549 €	2,196,743 €	2,520,901 €	2,581,409 €	2,545,712 €	2,258,184 €	1,791,825 €	1,959,810 €
<b>Project</b>														
Verwerving van grond & best. gebouw (kosten incl.	-501,883 €													-501,883 €
Bouw- en renovatiewerkzaamheden	-129,800 €	0 €	-285,109 €	-63,358 €	0 €	-253,430 €	-348,466 €	-411,824 €	-506,860 €	-760,290 €	-538,539 €			-3,297,676 €
Diverse erelonen en studiekosten		-64,937 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-19,405 €	-278,394 €
Verkoopkosten		-30,000 €	-20,476 €	-20,443 €	-20,443 €	-5,036 €	-20,443 €	-20,443 €	-15,307 €	-15,307 €	-15,307 €	-5,036 €	-7,492 €	-195,733 €
<b>Verkopen</b>		724,765 €	723,447 €	723,447 €	107,165 €	723,447 €	723,447 €	518,019 €	518,019 €	518,019 €	107,165 €	205,427 €		5,592,367 €
<b>Financiering</b>														
Eigen vermogen	431,683 €												-431,683 €	0 €
Bankkrediet	200,000 €	-200,000 €												0 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds		600,000 €											-600,000 €	0 €
<b>Financiële kosten</b>														
Bancaire rente		-17,932 €	-15,782 €	-15,782 €	-15,782 €	-10,975 €	-10,975 €	-10,975 €	-10,975 €	-10,544 €	-10,544 €	-10,544 €	-10,544 €	-151,354 €
Financieringskosten		-36,000 €				-1,600 €				-1,600 €				-40,800 €
Rente op BeeBonds obligaties		-200,000 €											20,000 €	-180,000 €
<b>Cash flow periode</b>	<b>0 €</b>	<b>51,131 €</b>	<b>669,102 €</b>	<b>382,708 €</b>	<b>604,459 €</b>	<b>70,149 €</b>	<b>419,194 €</b>	<b>324,157 €</b>	<b>60,508 €</b>	<b>-35,697 €</b>	<b>-287,527 €</b>	<b>-466,359 €</b>	<b>167,985 €</b>	<b>-1,013,283 €</b>
<b>Cash op het einde van de periode</b>	<b>0 €</b>	<b>51,131 €</b>	<b>720,233 €</b>	<b>1,102,941 €</b>	<b>1,707,400 €</b>	<b>1,777,549 €</b>	<b>2,196,743 €</b>	<b>2,520,901 €</b>	<b>2,581,409 €</b>	<b>2,545,712 €</b>	<b>2,258,184 €</b>	<b>1,791,825 €</b>	<b>1,959,810 €</b>	<b>946,527 €</b>

- De grond en bestaande gebouwen werden verworven door JDP Grond, die JDP Bouw een opstalrecht verleende met afstand van het recht van toetreding om de werkzaamheden uit te voeren. Er zijn al enkele voorbereidende werken en peilingen uitgevoerd (het bedrag van 130k euro is begroot voor Q1 2025 en het deel dat betrekking heeft op de afbraakwerken zou eigenlijk gespreid moeten worden over de eerste maanden van de werken).
- Het verkoopschema wordt op de volgende pagina beschreven. De werkzaamheden zullen pas in mei 2025 beginnen vanwege de eis van de bank van 5 voorverkopen - de hierboven vermelde bedragen weerspiegelen de facturering aan de kopers (100% van de grond en de bouw na de voortgang van de werkzaamheden), deze fondsen worden overgemaakt naar de verpande projectrekening ten voordele van de bank en de bank betaalt de verschillende facturen.
- Bij het begin van de uitgifte wordt een bedrag van 200k EUR opzij gezet om de betaling van de jaarlijkse interesten en om eventuele kosten te voldoen die ontstaan als gevolg van het in gebreke blijven van de projecteigenaar.
- BeeBonds beleggers ontvangen daarom 60k euro in Q1 2026, Q1 2027 en Q1 2028. Het saldo van 20k EUR (van de gereserveerde 200k EUR) wordt terugbetaald aan de emittent, indien van toepassing.

Bron: Projecteigenaar

## X. Verkoopplanning en facturatie

Werken uitvoering	Afbraak- werken	Betonplaat niv-1	Betonplaat niv1	Onderdak- stelling	Plaatsing buitenschrijn- werk	Plaatsing Technieken	Plaatsing Pleister, Chape en vloeren	Plaatsing Keuken en Badkamer	Voorlopige oplevering						100%
	5%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	5%						

	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026	T1 2027	T2 2027	T3 2027	T4 2027	T1 2028	Total
Verkochte eenheden		5	1	1	1	1	1	1	1	1	1			14
Geplande datum		May-25	Sep-25	Nov-25	Feb-26	May-26	Sep-26	Nov-26	Feb-27	May-27	Sep-27			
Grondeel + Makelaar facturatie		519,337 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €	107,165 €			1,483,821 €
Rest facturatie		205,427 €	616,282 €	616,282 €		616,282 €	616,282 €	410,855 €	410,855 €	410,855 €		205,427 €		4,108,546 €

Cijfers exclusief BTW

5,592,367 €

- De verkoopprognoses zijn als volgt: 5 verkochte eenheden (5/14 = 35%) voor mei 2025, vervolgens 1 verkochte eenheid per kwartaal (in september 2025, november 2025, februari 2026, mei 2026, september 2026, november 2026, februari 2027, mei 2027, september 2027 en de laatste in november 2027).
- Het is de bedoeling dat de verkoop van de kelders en parkeerplaatsen zal volgen op de verkoop van de appartementen.

# XI. Sterktes en aandachtspunten van het Project

## Sterktes

- Goede vastgoedervaring van de projectdrager.
- Ligging van de residentie.
- Marktconforme verkoopprijzen. Onderaan de marktmeridiaan.
- Parking aanbod in een omgeving met een tekort aan parkings.
- Residentiële straat/wijk.
- Sterke vraag naar nieuw vastgoed met goed EPC-certificaat.
- Comfortabel winstgevendheid van het Project.
- Bouwwerken in eigen beheer.
- Garanties:
  - Medeschuldenaarschap van JDP Grond (zusterbedrijf van JDP Bouw en eigenaar van de grond)
  - Persoonlijke, hoofdelijke en ondeelbare garantstelling van Johan De Peuter voor de gehele obligatielening

## Aandachtspunten

- **Ontwikkelingsrisico** – de bouwvergunning(en) werd afgeleverd en is definitief.
- **Bouwrisko** – beperkt omdat de bouwheer kan buigen op ruime ervaring. Uitvoering volledig in eigen beheer en in samenwerking met vertrouwde partners.
- **Commercieel risico** – Een goed uitgewerkt marketing en verkoopconcept.



## XII. Afgewerkte projecten van JDP Bouw (niet exhaustief)

Naam van het project en ligging	Opgeleverd in	Beschrijving
	2018	<p>Aankopen en renoveren van woningen 8st (Hasselt (5) – Borgloon – Wellen – Alken)</p> <p>Gebouwde oppervlakte: 1.103m<sup>2</sup> Verkoopprijs: 2.300.000€ Bruto marge (*): 32%</p>
	2020	<p>CAMPUS 28 - Ontwikkeling en Bouw van 58 luxe studentenkamers Antwerpen - Aarschotstraat</p> <p>Gebouwde oppervlakte: 2.208m<sup>2</sup> Verkoopprijs: 7.450.000€ Bruto marge (*): 28%</p>
	2023	<p>Residentie POL – 11 appartementen – 14 ondergrondse parkeerplaatsen – 11 Bergingen Tongeren - Henisstraat</p> <p>Gebouwde oppervlakte: 1.974m<sup>2</sup> Verkoopprijs: 3.840.000€ Bruto marge (*): 21%</p>

(\*) Brutomarge berekend op de totale omzet  
Bron: Projecteigenaar

## Bijlage 1. Gemiddelde prijzen van nieuwe appartementen (1 of 2 slk) in Sint-Truiden

Adres	Beschrijving	Prijs	Oppervlakte	Prijs/m <sup>2</sup>	Opmerking	Referentie
Ridderstraat 15, 3800 Sint-Truiden	5 nieuwbouwappartementen zeer centraal gelegen	310,000 €	67.86	4,568.23 €	200 m van centrum	www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004G0F/
Ridderstraat 15, 3800 Sint-Truiden		320,000 €	74.79	4,278.65 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004G0F/
Ridderstraat 15, 3800 Sint-Truiden		294,000 €	68.90	4,267.05 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004G0F/
Ridderstraat 15, 3800 Sint-Truiden		594,000 €	113.22	5,246.42 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004G0F/
Tramstraat 75-77, 3800 Sint-Truiden	10 nieuwe appartementen in het centrum van Sint-Truiden	317,628 €	102.00	3,114.00 €	1.6 km van centrum	immovlan.be/nl/projectdetail/2073914-rmg01392028_om_1081
Tramstraat 75-77, 3800 Sint-Truiden		365,329 €	113.00	3,233.00 €		immovlan.be/nl/projectdetail/2073914-rmg01392028_om_1081
Tramstraat 75-77, 3800 Sint-Truiden		319,865 €	95.00	3,367.00 €		immovlan.be/nl/projectdetail/2073914-rmg01392028_om_1081
Tramstraat 75-77, 3800 Sint-Truiden		300,580 €	95.00	3,164.00 €		immovlan.be/nl/projectdetail/2073914-rmg01392028_om_1081
Naamsevest 10, 3800 Sint-Truiden	Gelijkvloersappartement met 2 slaapkamers en een unieke tuin midden in het stadscentrum	300,000 €	98.68	3,040.13 €	Project met 5 appartementen, waarvan er reeds 4 verkocht. 500 m van centrum	rtvastgoed.be/nl/aanbod/3857949/gelijkvloers-app.-te-koop-in-3800-sint-truiden
Kwadensteenweg 76, 3800 Sint-Truiden	13 kwaliteitsvolle en energiezuinige nieuwbouwappartementen en 4 woningen	416,000 €	122.00	3,409.84 €	1 km van centrum	immovlan.be/nl/projectdetail/1151029-3926069
Kwadensteenweg 76, 3800 Sint-Truiden		343,000 €	104.00	3,298.08 €		immovlan.be/nl/projectdetail/1151029-3926069
Kwadensteenweg 76, 3800 Sint-Truiden		292,000 €	90.00	3,244.44 €		immovlan.be/nl/projectdetail/1151029-3926069
Luikersteenweg 98, 3800 Sint-Truiden	Nieuwbouwproject van 45 appartementen + handels/kantoorruimtes	308,000 €	88.00	3,500.00 €	1.1 km van centrum	immovlan.be/nl/projectdetail/1640823-3677052
Luikersteenweg 98, 3800 Sint-Truiden		306,000 €	88.00	3,477.27 €		immovlan.be/nl/projectdetail/1640823-3677052
Luikersteenweg 98, 3800 Sint-Truiden		285,100 €	90.00	3,167.78 €		immovlan.be/nl/projectdetail/1640823-3677052
Naamsesteenweg 146, 3800 Sint-Truiden GLV	24 nieuwbouwappartementen met een open zicht op Sint Pieterskerk	359,250 €	102.50	3,504.88 €	850 m van centrum	www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004MMR/
Naamsesteenweg 146, 3800 Sint-Truiden VRDP +1		408,300 €	102.90	3,967.93 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004MMR/
Naamsesteenweg 146, 3800 Sint-Truiden VRDP +2		479,975 €	118.60	4,047.01 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004MMR/
Naamsesteenweg 146, 3800 Sint-Truiden VRDP +3		521,600 €	104.30	5,000.96 €		www.zimmo.be/nl/sint-truiden-3800/te-koop/nieuwbouwproject/1004MMR/
<b>Gemiddelde prijs van nieuwe appartementen</b>				<b>3,731.40 €</b>		

- Er is geen tekort aan nieuwbouwprojecten in Sint-Truiden. Gemiddeld worden ze verkocht voor ongeveer €3.700 per vierkante meter.
- De bovenstaande projecten worden momenteel allemaal op de markt gebracht en de verkopen verlopen vlot.
- Opgemerkt moet worden dat ze niet allemaal zo goed gelegen zijn ten opzichte van het stadscentrum. Voor ontwikkelingen verder van het centrum daalt de prijs per m<sup>2</sup>.

## Bijlage 2. Jaarrekeningen van JDP Bouw BV – balansen

Activa	30/09/2024 <sup>(*)</sup>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	Passiva	30/09/2024 <sup>(*)</sup>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	
Oprichtingskosten	20				Eigen vermogen	10/15	426,153	384,032	254,581	178,601
Vaste activa	21/28	351,462	295,479	184,135	159,808	Inbreng / kapitaal	10/11	12,400	12,400	12,400
Immateriele vaste activa	21				Herwaarderingsmeerwaarden	12	127,901	127,900		
Materiele vaste activa	22/27	350,462	294,479	183,135	158,808	Reserves	13	240,103	240,103	240,103
Terreinen en gebouwen	22	307,761	255,123	131,929	126,702	Onbeschikbare reserves	130/1	1,860	1,860	1,860
Installaties, machines en uitrusting	23			198	818	Wettelijke reserve	130			
Meubilair en rollend materieel	24	5,996	3,903	9,251	15,185	Statutair onbeschikbare reserves	131/1	1,860	1,860	1,860
Leasing en soortgelijke rechten	25					Belastingvrije reserves	132			
Overige materiële vaste activa	26	36,705	35,453	41,756	16,102	Beschikbare reserves	133	238,243	238,243	238,243
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27					Over te dragen winst/verlies (+/-)	14	45,749	3,628	2,078
Financiële vaste activa	28	1,000	1,000	1,000	1,000	Schulden	17/49	875,855	437,361	789,976
Vlottende activa	29/58	950,546	525,914	860,421	495,165	Schulden op meer dan één jaar	17	754,028	154,027	383,717
Vorderingen op meer dan één jaar	29					Financiële schulden	170/4	754,028	154,027	383,717
Handelsvorderingen	290					Kredietinstellingen, leasings en soortgelijke	172/3	34,028	34,027	48,717
Overige vorderingen	291					Overige leningen	174/0	720,000	120,000	335,000
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	288,268	52,457	108,579	65,083	Handelsschulden	175			
Voorraden	30/36	288,268	52,457	108,579	65,083	Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176			
Bestellingen in uitvoering	37					Overige schulden	178/9			
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	525,639	313,428	419,902	101,179	Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	119,327	283,333	406,258
Handelsvorderingen	40	179,900	6,611	419,902	71,701	Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42		14,689	14,204
Overige vorderingen	41	345,739	306,817		29,478	Financiële schulden	43	25,535	24	6,337
Geldbeleggingen	50/53					Kredietinstellingen	430/8	25,535	24	6,337
Liquide middelen	54/58	6,639	28,489	284,266	285,170	Overige schulden	439			
Overlopende rekeningen	490/1	130,000	131,538	47,672	43,731	Handelsschulden	44	63,867	160,530	192,853
Totaal der activa	20/58	1,302,008	821,394	1,044,557	654,973	Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46			21,582
						Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen etc.	45	9,617	93,994	80,537
						Belastingen	450/3	7,457	93,994	80,537
						Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	2,160		3,211
						Overige schulden	47/48	20,308	14,095	112,326
						Overlopende rekeningen	492/3	2,500		
						Totaal der passiva	10/49	1,302,008	821,394	1,044,557

- In de rekening "Materiële vaste activa" zijn er gehuurde 2 garages in Sint-Truiden en 1 studio in Diepenbeek en in "Stocks", bepaalde kosten voor het project "Residentie Jackie" voor een bedrag van 265k EUR.
- Onder "Overige vorderingen" is er een rekening-courant bestuurder van EUR 49k en een vordering op JDP Grond van 269 k EUR.
- De schuld bestaat voornamelijk uit een achtergestelde lening (720 k EUR), het is een passieve investeerder die JDP Bouw ondersteunt in zijn verschillende projecten.

(\*) De cijfers voor 2024 hebben betrekking op 9 maanden en zijn niet definitief.  
Bron: Projecteigenaar



## Bijlage 2. Jaarrekeningen van JDP Bouw BV – Resultatenrekening

Resultatenrekening		30/09/2024 <sup>(*)</sup>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>						
Omzet	(+)	70	151,963	1,451,902	1,476,232	177,433
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(+)	76a	25,363	13,544	21,625	0
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, etc.	(-)	60/61	110,263	1,378,075	1,237,447	145,650
<b>Brutomarge</b>	(+/-)	9900	<b>67,064</b>	<b>87,372</b>	<b>260,410</b>	<b>31,782</b>
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+/-)	62				
Afschrijvingen en waardeverminderingen		630	16,849	13,546	17,425	11,056
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen etc.	(+/-)	631/4				
Voorzieningen voor risico's en kosten	(+/-)	635/8				
Andere bedrijfskosten		640/8	265	5,956	1,433	739
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649				
Niet-recurrente bedrijfskosten		66a				
<b>Bedrijfswinst/verlies</b>	(+/-)	9901a	<b>49,950</b>	<b>67,869</b>	<b>241,550</b>	<b>19,986</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>		75/76b	<b>356</b>	<b>1,957</b>	<b>30</b>	<b>0</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	356	1,957	30	0
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753				
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76b				
<b>Financiële kosten</b>		65/66b	<b>7,269</b>	<b>63,543</b>	<b>69,121</b>	<b>17,697</b>
Recurrente financiële kosten		65	7,269	63,543	69,121	17,697
Niet-recurrente financiële kosten		66b				
<b>Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting</b>	(+/-)	9903	<b>43,037</b>	<b>6,283</b>	<b>172,459</b>	<b>2,289</b>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	(+)	780				
Overboeking naar uitgestelde bel.	(-)	680				
<b>Belastingen op resultaat</b>	(+/-)	67/77	<b>107</b>	<b>4,732</b>	<b>46,480</b>	<b>211</b>
<b>Winst/verlies van het boekjaar</b>	(+/-)	9904	<b>42,931</b>	<b>1,550</b>	<b>125,979</b>	<b>2,078</b>
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789				
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		689				
<b>Te bestemmen winst(verlies) van het boekjaar</b>	(+/-)	9905	<b>42,931</b>	<b>1,550</b>	<b>125,979</b>	<b>2,078</b>

➤ De omzet in 2022 en 2023 komt overeen met de omzet (bouwgedeelte) van het POL-project in Tongeren.

(\*) De cijfers voor 2024 hebben betrekking op 9 maanden en zijn niet definitief.  
Bron: Projecteigenaar

## Bijlage 2. Jaarrekeningen van JDP Grond BV – balansen

Activa		30/09/2024 <sup>(*)</sup>	31/12/2023	31/12/2022	Passiva		30/09/2024 <sup>(*)</sup>	31/12/2023	31/12/2022
Oprichtingskosten	20				Eigen vermogen	10/15	71,493	70,847	23,896
<b>Vaste activa</b>	<b>21/28</b>	<b>248,618</b>	<b>240,000</b>		Inbreng / kapitaal	10/11	1,000	1,000	1,000
Immateriele vaste activa	21				Herwaarderingsmeerwaarden	12			
Materiele vaste activa	22/27	8,618			Reserves	13	69,848	69,847	22,896
Terreinen en gebouwen	22	8,618			Onbeschikbare reserves	130/1			
Installaties, machines en uitrusting	23				Wettelijke reserve	130			
Meubilair en rollend materieel	24				Statutair onbeschikbare reserves	1311			
Leasing en soortgelijke rechten	25				Inkoop eigen aandelen	1312			
Overige materiële vaste activa	26				Financiële steunverlening .	1313			
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27				Overige	1319			
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>28</b>	<b>240,000</b>	<b>240,000</b>		Belastingvrije reserves	132			
<b>Vlottende activa</b>	<b>29/58</b>	<b>307,826</b>	<b>304,670</b>	<b>147,208</b>	Beschikbare reserves	133	69,848	69,847	22,896
Vorderingen op meer dan één jaar	29				<b>Over te dragen winst/verlies (+/-)</b>	<b>14</b>	<b>645</b>		
Handelsvorderingen	290				<b>Schulden</b>	<b>17/49</b>	<b>484,951</b>	<b>473,822</b>	<b>123,312</b>
Overige vorderingen	291				<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	<b>17</b>			
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>	<b>3</b>	<b>190,546</b>	<b>198,727</b>	<b>51,060</b>	Financiële schulden	170/4			
Voorraden	30/36	190,546	198,727	51,060	Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	172/3			
Bestellingen in uitvoering	37				Overige leningen	174/0			
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>95,395</b>	<b>92,894</b>	<b>95,708</b>	Handelsschulden	175			
Handelsvorderingen	40				Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176			
Overige vorderingen	41	95,395	92,894	95,708	Overige schulden	178/9			
<b>Geldbeleggingen</b>	<b>50/53</b>				<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>42/48</b>	<b>484,951</b>	<b>473,822</b>	<b>123,312</b>
Liquide middelen	54/58	651	4,324	439	Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42			116,545
Overlopende rekeningen	490/1	21,235	8,723		Financiële schulden	43	200,000	200,000	
<b>Totaal der activa</b>	<b>20/58</b>	<b>556,444</b>	<b>544,670</b>	<b>147,208</b>	Kredietinstellingen	430/8	200,000	200,000	
					Overige schulden	439			
					Handelsschulden	44	678	544	1,042
					Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46			
					Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen etc.	45	15,651	15,650	5,723
					Belastingen	450/3	15,651	15,650	5,723
					Bezoldigingen en sociale lasten	454/9			
					Overige schulden	47/48	268,622	257,627	
					<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>492/3</b>			
					<b>Totaal der passiva</b>	<b>10/49</b>	<b>556,444</b>	<b>544,670</b>	<b>147,208</b>

- Aan de activazijde vinden we in "Financiële vaste activa" het belang in PCWI, dat eind 2024 zal verdwijnen na de fusie van PCWI en JDP Grond.
- In "Stocks" vinden we het andere deel van het project "Residentie Jackie", namelijk de woning Leopold II straat 48.
- In de rubriek "Overige vorderingen" staat een PCWI-zichtrekening die eind 2024 van de balans zal verdwijnen door de fusie van de 2 entiteiten.
- Aan de passiefzijde vinden we onder "Financiële schulden" de KBC-lening van 200k euro voor het project "Residentie Jackie" en onder "Overige schulden" staat de rekening-courant van JDP Bouw EUR 269k, die werd gebruikt voor de acquisities voor het project.

(\*) De cijfers voor 2024 hebben betrekking op 9 maanden en zijn niet definitief.  
Bron: Projecteigenaar

## Bijlage 2. Jaarrekeningen van JDP Grond BV – Resultatenrekening

Resultatenrekening		30/09/2024 <sup>(*)</sup>	31/12/2023	31/12/2022
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Omzet	(+)	70	2,500	48,154
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(+)	76a	0	61,766
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, etc.	(-)	60/61	1,712	43,995
<b>Brutomarge</b>	(+/-)	9900	<b>788</b>	<b>65,924</b>
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+/-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen		630		2,420
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen etc.	(+/-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten	(+/-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8		446
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		777
Niet-recurrente bedrijfskosten		66a		
<b>Bedrijfswinst/verlies</b>	(+/-)	9901a	<b>788</b>	<b>65,478</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>		75/76b		
Recurrente financiële opbrengsten		75		
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76b		
<b>Financiële kosten</b>		65/66b	<b>143</b>	<b>2,876</b>
Recurrente financiële kosten		65	143	2,876
Niet-recurrente financiële kosten		66b		10,302
<b>Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting</b>	(+/-)	9903	<b>645</b>	<b>62,602</b>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	(+)	780		
Overboeking naar uitgestelde bel.	(-)	680		
<b>Belastingen op resultaat</b>	(+/-)	67/77		<b>15,650</b>
<b>Winst/verlies van het boekjaar</b>	(+/-)	9904	<b>645</b>	<b>46,951</b>
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		689		
<b>Te bestemmen winst(verlies) van het boekjaar</b>	(+/-)	9905	<b>645</b>	<b>46,951</b>

- De omzet in 2022 en 2023 komt overeen met de omzet (grondgedeelte) op het POL-project in Tongeren.
- Het boekjaar 2024 is teruggebracht tot de eenvoudigste uitdrukking in termen van de winst- en verliesrekening, aangezien de marketing van het project "Residentie Jackie" nog niet is begonnen. De inkomstenbelastingen zijn niet berekend, aangezien het boekjaar nog niet is afgesloten..

(\*) De cijfers voor 2024 hebben betrekking op 9 maanden en zijn niet definitief.  
Bron: Projecteigenaar